

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Sadama Kinnisvara OÜ

registrikood: 11091431

tänavatalu nimi, Vabaduse pst 138A
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihthumber: 10920

maakond: Harju maakond

telefon: +372 50 18632

faks:

e-posti aadress: janar@advokaadibyroo.ee

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Varud	13
Lisa 5 Materiaalne põhivara	14
Lisa 6 Laenukohustused	15
Lisa 7 Võlad tarnijatele	16
Lisa 8 Osakapital	17
Lisa 9 Tööjõukulud	18
Lisa 10 Seotud osapooled	19

Tegevusaruanne

Sadama Kinnisvara OÜ kanti Äriregistrisse 10.12.2004 ja tegelik majandustegevus algas detsembris 2004.

Põhitegevuseks 2009. aastal oli kinnisvara rentimine.

Juhatus oli üheliikmeline. Juhatuse liikmele tasu ei makstud.

Aruandeperioodil töötasid ei makstud ja töötajad aruandeperioodil puudusid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Äriühingu juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis õigesti ja õiglaselt kajastab äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2009 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel.

Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga.

Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatuse hinnangul on äriühing Sadama Kinnisvara OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Varad		
Käibevara		
Raha	110 957	68 737
Nõuded ja ettemaksed	241 051	83 427
Varud	117 586	0
Kokku käibevara	469 594	152 164
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	300 000	600 000
Materiaalne põhivara	100 000	128 000
Kokku põhivara	400 000	728 000
Kokku varad	869 594	880 164
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	26 400	0
Võlad ja ettemaksed	68 025	67 642
Kokku lühiajalised kohustused	94 425	67 642
Kokku kohustused	94 425	67 642
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	768 522	783 176
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-37 353	-14 654
Kokku omakapital	775 169	812 522
Kokku kohustused ja omakapital	869 594	880 164

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008
Müügitulu	295 820	283 365
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-91 579	
Brutokasum (-kahjum)	204 241	283 365
Üldhalduskulud	-297 236	-297 692
Muud äritulud	56 000	0
Muud ärikulud	-468	-355
Äri kasum (-kahjum)	-37 463	-14 682
Finantstulud ja -kulud	110	28
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-37 353	-14 654
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-37 353	-14 654

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-37 463	-14 682
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	28 000	28 000
Kokku korrigeerimised	28 000	28 000
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-275 210	-19 864
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	383	-23 666
Laekunud intressid	110	28
Kokku rahavood äritegevusest	-284 180	-30 184
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-300 000
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	300 000	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	300 000	-300 000
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	26 400	213 605
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	26 400	213 605
Kokku rahavood	42 220	-116 579
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	68 737	185 316
Raha ja raha ekvivalentide muutus	42 220	-116 579
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	110 957	68 737

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000	4 000	783 176	827 176
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-14 654	-14 654
31.12.2008	40 000	4 000	768 522	812 522
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-37 353	-37 353
31.12.2009	40 000	4 000	731 169	775 169

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Üldpõhimõtted

Sadama Kinnisvara OÜ 2009.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri määrustes ning Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendites.

Sadama Kinnisvara OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.2.

Majandusaasta algas 01.01.2009 ja lõppes 31.12.2009. Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud Eesti kroonides.

Raha ja pangakontod

Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit).

Lühiajalised aktsiad ja väärtpaberid

Lühiajalised aktsiad ja muud väärtpaberid on bilansis hinnatud lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus.

Välisvaluutapõhised tehingud ja kirjed

Välisvaluutas toimunud tehingud on raamatupidamises kajastamisel ümber hinnatud tehingupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi järgi. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on aastaaruandes esitatud bilansi kuupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi järgi. Ümberhindlustest tekkinud tulud ja kulud on kajastatud kasumiaruandes.

Ostjatelt laekumata arvete hindamine

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja

Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse soetushetkel 100 %-liselt kuludena.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit.

Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsiooninormid on põhivara gruppidel järgnevad:

Ehitised - 8-10 %

Masinaid ja seadmeid - 15-40 % aastas,

Muu inventar - 15-40 % aastas.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni arvestamise meetodit. Amortisatsioonimäärad aastas on immateriaalsele põhivarale järgmised:

Tarkvara 20%

Bilansis on immateriaalne põhivara kajastatud jääkmaksumuses.

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina kajastatakse renditehingut kõigil juhtudel, kui esineb vähemalt üks alljärgnevatest tingimustest:

- 1) rentnik ei saa ühepoolset enne rendilepingus toodud tingimuste täitmist või rendiperioodi lõppemist rendisuhet lõpetada ilma, et ta peaks tegema lisanduvaid väljaminekuid;
- 2) renditud varaobjekti omandiõigus läheb rendiperioodi kestel või selle lõppedes rentnikule üle.

Kõik ülejäänud renditehingud kajastatakse kasutusrendina.

Kohustused

Kohustused, millede maksetähtajad on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena.

Materiaalselt fikseeritavad, teadaolevad ja potentsiaalsed kohustused on kajastatud bilansis. Potentsiaalsed kohustused, mida ei ole võimalik materiaalselt fikseerida, on kajastatud aastaaruande vastavas lisas.

Tulude arvestus

Tulud arvestatakse realiseerimise momendil või lepingus fikseeritud perioodi(de) kohta. Teenuste osutamisega seotud tulu kajastatakse vastavalt osutatava teenuse täitmise valmidusastmele.

Ettevõtte tulumaks

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas.

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

omanikke;

juhtkonna ning juhatuse liikmeid;

eelpool loetletud isikute lähikondlasi ning nendega seotud ettevõtted;

ettevõtte töötajaid.

Varud

Muud varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest

mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud otsestest veokuludest, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus/tootmisomahind või netorealiseerimismaksumus. Allahindluse summa kajastatakse kasumiaruande kirjel "Kaubad, toore, materjal, teenused" .

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	110 905	68 737
Arvelduskontod	52	0
Kokku raha	110 957	68 737

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	22 925	19 864
Muud lühiajalised nõuded	218 126	63 563
Kokku Nõuded ja ettemaksed	241 051	83 427

Lisa 4 Varud

(kroonides)

	31.12.2009
Müügiks ostetud kaubad	117 586
Kokku varud	117 586

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(kroonides)

					Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2008					
Soetusmaksumus	300 000		140 000	40 000	480 000
Akumuleeritud kulum			-20 000	-32 000	-52 000
Jääkmaksumus	300 000		120 000	8 000	428 000
Ostud ja parendused		300 000			300 000
Amortisatsioonikulu			-20 000	-8 000	-28 000
Müügid	-300 000				-300 000
31.12.2009					
Soetusmaksumus		300 000	140 000	40 000	480 000
Akumuleeritud kulum			-40 000	-40 000	-80 000
Jääkmaksumus	0	300 000	100 000	0	400 000

Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Sendikaubamaja OÜ	26 400		26 400	
Lühiajalised laenud kokku	26 400		26 400	
Laenukohustused kokku	26 400		26 400	

Lisa 7 Võlad tarnijatele

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Tarnijatele tasumata arved	68 026	67 642
Kokku võlad tarnijatele	68 026	67 642

Lisa 8 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus (kroonides)		
40 000.-		

Lisa 9 Tööjõukulud

(kroonides)

2009 aastal ettevõttel töötajad puudusid ja töötasusid ei arvestatud ega tasutud.

Lisa 10 Seotud osapooled

(kroonides)

Tehingud seotud osapooltega 2009 aastal puudusid.

Aruande digitaalallkirjad

Sadama Kinnisvara OÜ (registrikood: 11091431) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANAR MÄNNAPUU	Juhatuse liige	31.03.2010

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	768 522
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-37 353
Kokku	731 169
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	731 169
Kokku	731 169

Kahjumi katmise otsus

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	768 522
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-37 353
Kokku	731 169
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	731 169
Kokku	731 169

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	287820	97.30%	Jah
Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	70221	8000	2.70%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Reval Advokaadibüroo Osaühing	11069791	Liivalaia tn 21, Tallinn, Harju maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	janar@advokaadibyroo.ee
Mobiiltelefon	+372 5018632